



Objektnummer 1085

## Bremen - VERKAUFT\*\*\*Kernsaniertes lichtdurchflutetes Reihenmittelhaus in Walle\*\*\*

### Eckdaten

Wohnfläche	106,0 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	127,0 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Fläche Balkon / Terrasse	50,0

<b>Baujahr</b>	<b>1958</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2024</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>26.05.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>116.25</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>26.05.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

## Lage

*Dieses tolle Reihenmittelhaus liegt mitten im Herzen des beliebten Bremer Stadtteils Walle. Diese gefragte Wohngegend überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur und gleichzeitigem urbanen Flair.*

*Der Bremer Stadtteil Walle zeichnet sich zudem durch seine Nähe zur Bremer Innenstadt aus, die in wenigen Minuten mit dem Auto, Fahrrad oder dem öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist. Das Objekt liegt zwischen den beiden Haltestellen Utbremer Straße und Wartburgstraße. Von hieraus fahren diverse Bahn- und Buslinien, die eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile gewährleisten. Auch der Bremer Hauptbahnhof und das Bremer Kreuz sind in kurzer Zeit zu erreichen. Insbesondere für Pendler ist dies attraktiv.*

*Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, vielfältige Gastronomie, Schulen, Kitas und Ärzte befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der nahegelegene Waller Park sowie der Überseepark am Europahafen bieten zudem attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Natur – ein Pluspunkt für Familien, Paare und Berufstätige gleichermaßen.*

*Die Grenzstraße selbst verbindet die historische Prägung des Stadtteils mit modernen Entwicklungen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich charmante Altbremer Häuser, kreative Gewerbeeinheiten und neu entstandene Wohnquartiere, was für eine spannende und lebendige Nachbarschaft sorgt.*

*Kurzum: Das Reihenhaus befindet sich in einer Lage, welche urbanes Leben, hervorragende Infrastruktur und hohe Lebensqualität vereint – eine Adresse mit Perspektive.*

## Objektbeschreibung

*Traumhaft kernsaniertes Reihenmittelhaus in Bremen-Walle – Modernes Wohnen mit Charme und viel Raum*

*Willkommen in diesem stilvoll und hochwertig kernsanierten Reihenmittelhaus im begehrten Stadtteil Bremen-Walle! Dieses attraktive Zuhause verbindet zeitgemäßen Komfort mit liebevoller Handwerkskunst und bietet auf ca. 4 Zimmern, einem großzügigen Keller sowie zwei modernen Vollbädern und einem zusätzlichen Gäste-WC alles, was das Herz begehrt.*

*Das Haus wurde in den letzten Jahren umfassend kernsaniert und präsentiert sich in einem frischen, eleganten Look. Die sorgfältige Modernisierung sorgt für ein behagliches Wohngefühl, kombiniert mit zeitgemäßer Technik und nachhaltigen Materialien. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt.*

*Im Erdgeschoss befindet sich der offene Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kamin, der durch große Fensterfronten viel Tageslicht erhält. Die moderne Küche ist funktional gestaltet und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Das Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort.*

**Das Haus verfügt über zwei voll ausgestattete, moderne Bäder, die mit hochwertigen Fliesen, eleganten Armaturen und zwei großzügigen Duschen ausgestattet sind. Das eine Bad im Obergeschoss bietet zudem eine Whirlpoolbadewanne, das andere Bad befindet sich im Dachgeschoss. Das zusätzliche Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für Komfort und Flexibilität.**

**Im Obergeschoss befinden sich außerdem zwei Schlafzimmer, von einem dieser gelangen Sie auf den Balkon mit ausreichend Platz für eine kleine Sitzecke. Ein schönes Glas Wein oder ein gutes Buch lassen sich hier genießen!**

**Das neu in 2020 ausgebaute Dachgeschoss beeindruckt durch das bis in den Giebel hochgezogene Dach, das den Raum großzügig erscheinen lässt. Hier finden Sie ein gemütliches Schlafzimmer oder Arbeitszimmer, das durch die freiliegenden Balken einen besonderen, rustikalen Charme versprüht. Das Dachgeschoss bietet viel Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Zwischendurch finden Sie eine Pause auf dem angrenzenden Balkon.**

**Ebenfalls in 2020 wurde das Dach neu eingedeckt und der komplette Dachstuhl erneuert.**

**Der voll ausgebaute Keller bietet viel Platz für Hobby, Lagerung oder eine Waschküche. Hier finden Sie ausreichend Raum, um Ihre persönlichen Wünsche zu verwirklichen sowie die Gas-Brennwerttherme.**

**Der liebevoll gestaltete Garten lädt zum Entspannen, Grillen und Verweilen ein. Die überdachte Terrasse bietet Schutz bei jedem Wetter und ist ideal für gesellige Abende im Freien. Eine kleine Werkstatt im Garten, die auf einem genehmigten Gewerbegrundstück steht, ergänzt das Angebot perfekt – ideal für Hobbyhandwerker oder als Stauraum für Gartengeräte und Werkzeuge.**

**Wichtig: Der Garten ist, wie selten in diesem Gebiet, auch von hinten begehbar und bei Bedarf sogar anfahrbar.**

### **Zusätzliche Highlights**

**Überdachte Terrasse für wettergeschützte Aufenthalte  
Freiliegende Balken im Dachgeschoss für einen besonderen, rustikalen Charme  
Hochwertige Einbauküche  
Bodenbeläge bestehen aus Parkett, neuem Vinyl und Fliesen  
Zweifach isolierverglaste Fenster  
Alle Leitungen und Rohre bereits erneuert  
Glasfaser bereits im Haus**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

## Sonstiges

**Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch können wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen übernehmen. Insbesondere Angaben zu Grundrissen, Flächen, Baujahr, Ausstattung und sonstigen Details erfolgen ohne Gewähr.**

**Der Käufer wird daher empfohlen, alle Angaben vor Abschluss des Kaufvertrages durch eigene Untersuchungen und Besichtigungen zu überprüfen. Jegliche Haftung für Schäden, die direkt oder indirekt aus der Nutzung der im Exposé enthaltenen Informationen entstehen, ist ausgeschlossen.**





